

1 住宅用家屋証明書

住宅用家屋を新築または取得した個人の方が、1年以内に登記する際「住宅用家屋証明書」を添付すると、登録免許税が軽減されます。(租税特別措置法 72 条～75 条)証明書の交付には一定の要件を満たすことが必要です。証明書の申請にあたっては、添付書類が必要ですので、下記「5 申請に必要な書類」を確認してください。

2 軽減される税率

租税特別措置法の改正により、税率が変更されることがあります。

| 登記の種類 | | 標準税率 | 軽減後税率 |
|----------|--|---------|----------|
| 所有権 保存登記 | 自己居住用の住宅を新築、または建築後使用されたことのない家屋を購入した場合の保存登記 | 4/1000 | 1.5/1000 |
| 所有権 移転登記 | 自己居住用の家屋を売買または競落により取得した場合の移転登記 | 20/1000 | 3/1000 |
| 抵当権 設定登記 | 住宅ローンなどのために抵当権を設定する場合の設定登記 | 4/1000 | 1/1000 |

長期優良住宅・低炭素住宅の新築等に係る登録免許税の税率は、1/1000(戸建の長期優良住宅の移転登記については2/1000)に軽減。

特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率は、1/1000に軽減。

登記手続きの詳細については、東京法務局北出張所にお問い合わせください。

所在地 北区王子6丁目2番66号 電話 03-3912-2608

登録免許税(租税特別措置法)の詳細については、荒川税務署にお問い合わせください。

所在地 荒川区西日暮里6丁目7番2号 電話 03-3893-0151

抵当権設定登記を行う場合抵当権設定に係る設定契約書、金銭消費貸借契約書、保証契約書、または登記原因証明情報の写しを提出してください。

3 住宅用家屋証明を申請できる要件

| | | | |
|-------|---|--|---|
| 共通の要件 | 1 個人が自己の居住の用に供するための住宅であること。 2 登記記録上の床面積が50平方メートル以上であること。 3 登記記録上「居宅」となっていること。 (店舗等の併用住宅の場合は、その家屋の床面積の90%を超える部分が専用住宅であること。) 4 区分所有される建築物は、建築基準法上の耐火または準耐火建築物であること。 | | |
| 区分 | 自分が建築主として新築した場合 (保存登記) | 建築後使用されたことのない家屋を取得した場合 (建売住宅、新築分譲マンション) (保存登記)(移転登記) | 既存の家屋を取得した場合 (中古住宅、中古マンション) (移転登記) |
| 個別の要件 | 建築後1年以内の家屋 | 取得後1年以内の家屋 | 取得後1年以内の家屋 中古住宅・マンションの建築後年数 ・取得日から25年以内 (構造が石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造である建物) ・取得日から20年以内 (構造が上記以外の建物) ただし、建築士等が発行した新耐震基準を満たす証明書 別紙 1 (耐震基準適合証明書・住宅性能評価書の写し・住宅売買瑕疵担保責任保険契約書の写し)があるものは、経過年数を問いません。 |
| | 所有権移転登記の場合、取得原因は、売買または競落に限ります。 | | |

4 申請方法と申請書類

「住宅用家屋証明申請書用紙」及び「住宅用家屋証明書用紙(枠の部分のみ)」に必要事項を記入し、必要書類を添付のうえ、防災都市づくり部建築指導課管理・監察係(荒川区役所北庁舎 3階2番窓口)で申請してください。

5 申請に必要な書類

... 提出書類 (原本を提出。お返しできません)

... 写しを提出

... 確認(提示)書類(確認後お返しします。写し可)

| | 自分が建築主として新築した場合 (保存登記) | | 建築後使用されたことのない家屋を取得した場合 (保存登記)(移転登記) | | 既存の家屋を取得した場合 (移転登記) | |
|---|----------------------------------|-------------------------------|--|----------------|------------------------|-----|
| | 転入済 | 未転入 | 転入済 | 未転入 | 転入済 | 未転入 |
| 建築確認済証 及び 完了検査済証 | | | | | | |
| 長期優良住宅・低炭素住宅の場合 申請書の副本と認定通知書 | 原本提示 | 原本提示 | 原本提示 | 原本提示 | | |
| 登記完了証及び登記申請受領証または登記事項証明書 別紙 2 | | | | | | |
| 登記全部事項証明書(登記簿謄本) 別紙 2 | | | | | | |
| 住民票の写し | | | | | | |
| 売買契約書、売渡証書または登記原因証明情報(取得日を確認できるもの) 別紙 3 | | | | | | |
| 家屋未使用証明書(原本) 別紙 4 | | | | | | |
| 申請建物に未転入の場合 | (未入居の)申立書(申請者本人署名・印) 別紙 5 | | | | | |
| | 現在のお住まいの処分方法等 別紙 6 | 売却の場合: 売買契約書(写し) | | | | |
| | | 賃貸の場合: 賃貸借契約書(写し) 別紙 7 | | | | |
| | | 社宅等の場合: 社宅に入居していることを証明する書類 | | | | |
| | 親族等と同居している場合: 親族の証明書及び同居親族の住民票等 | 親族証明書 親族住民票 | 親族証明書 親族住民票 | 親族証明書 親族住民票 | 親族証明書 親族住民票 | |

○ 租税特別措置法施行令第42条2の2に規定する特定の増改築等がされた家屋で宅地建物取引業者から取得したものの必要書類については、お問い合わせください。

別紙・留意事項・その他の添付書類等

1 新耐震基準を満たす証明書

建築士、指定確認検査機関、指定住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人が発行したものを提出してください。

(1) 耐震基準適合証明書(原本)

住宅取得の日前2年以内に証明のための調査が終わっていること。

耐震基準適合証明書は住宅の売買をする前に、売主が取得してください。

売買後に証明書を取得した場合には、登録免許税の軽減の対象となりませんので、ご注意ください。

(2) 住宅性能評価書の写し

住宅性能評価書は住宅の売買をする前に、売主が取得してください。

住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写しで、住宅取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の評価が、1～3等級の範囲であること。

(3) 住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類の写し

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に規定する既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約のうち、必要要件に適合し、住宅取得の日前2年以内に締結されたものであること。

必要要件については、事前にお問い合わせください。

2 登記完了証及び登記申請受領証または登記事項証明書

電子申請に基づいて登記した場合は、新築年月日、床面積の記載のある登記完了証のみを提示してください。

書面申請にて登記した場合は、新築年月日及び床面積の記載のある登記申請受領証の提示も必要となります。

インターネット登記情報提供サービスにより取得した登記事項証明書は、照会番号及び発行年月日が記載されたもので、発行後100日以内で未使用のものを提示してください。(確認後お返します)

3 売買契約書、売渡証書または登記原因証明情報 (写し)

当該家屋の取得日についての記載がある売買契約書、売渡証書または登記原因証明情報(写し)を提示してください。また、競落の場合には、代金納付期限通知書(写し)を提示してください。

4 家屋未使用証明書 (原本 売主所在地、売主名称、代表者名、印、免許番号)

売主の方が発行する**原本**を提出してください。(建築後使用されたことのない家屋を取得した場合に必要となります)

5 未入居の申立書 (原本 本人署名、印)

原則として、申請建物に入居し、住民票の住所変更を行ったあとに住宅用家屋証明の申請を行います。

未入居(新居に未転入)の場合は、申立書及び 6の「現在居住している家屋の処分方法を示す書類」を提出してください。なお、申立書の入居予定日までの期間は、申立日から2週間までとなります。

申請時より2週間を超えて入居が遅れる場合は、遅れる事由に応じた疎明書類等が必要です。詳しくはお問い合わせください。

(例)・子どもの学校の都合による場合:在学証明書など

・転勤、単身赴任の都合による場合:転勤及び単身赴任証明など

・リフォーム工事による場合:工事期間がわかる書類など

6 未入居の場合に添付いただく「現在居住している家屋の処分方法等を示す書類」

売却の場合:売買契約書等の写し等(媒介契約書の場合は契約締結期間内のもの)

賃貸の場合:賃貸借契約書等の写し等(7)

社宅等の場合:社宅入居証明書(原本)

親族等と同居している場合:証明書(親族等)(原本)及び親族との同居がわかる書類(同居親族の住民票(写し)等)

7 賃貸借契約書

賃貸借契約期間が賃貸借契約期間内の契約書(写し)を提出してください。紛失した場合や、契約更新に係る書類がない場合はお問い合わせください。

その他

併用住宅の場合

併用住宅(例:居宅と店舗、居宅と事務所など)の場合は、**床面積の算定証明書の原本**(土地家屋調査士等が発行)を提示してください。(確認後お返します。)

申請者が共有者である場合

氏名欄に連記してください。なお、持ち分については証明できないため記載しないでください。

確認済証の建築主と申請者が同一でない場合(新築)

新築家屋で、確認済証の建築主と申請者が同一でない場合は、上申書(表示登記申請時に提出するもの)のコピーを提示してください。(確認後お返します。)

認定長期優良住宅の場合

住宅用家屋の種類を確認するため、長期優良住宅普及促進法施行規則第1号様式及び第2号様式による「申請書の副本」と「認定通知書の写し」を提示してください。(確認後お返します。)

認定低炭素住宅の場合

住宅用家屋の種類を確認するため、都市の低炭素を促進する法律施行規則第5号及び第6号様式による「申請書の副本」と「認定通知書の写し」を提示してください。(確認後お返します。)

登記申請後に住宅ローン減税等で「住宅用家屋証明書」を再度使用する場合

法務局北出張所で登記申請を行う際に「住宅用家屋証明書」原本の還付申請を行ってください。再発行についてはお問合せください。

6 証明手数料

1件につき、1,300円

7 受付時間等

申請受付時間 午前8時30分～午後4時45分(出納整理の関係上、ご協力をお願いいたします。)

なお、正午から午後1時までの間に申請された場合は、証明書は原則午後1時以降に交付いたしますので、ご注意ください。

申請件数が10件以上となる場合は、必ず事前にスケジュール調整を行ってください。また、調査が必要な場合には、お時間をいただきます。

申請件数が10件未満の場合でも、内容によっては、翌日以降の発行となる場合がございますのでご了承ください。

郵送による証明の発行は行っていません。

8 申請書様式一覧

住宅用家屋証明申請書・証明書

家屋未使用証明書

(未入居の)申立書

親族等の証明書

9 問合せ先

〒116-8502 東京都荒川区荒川2丁目11番1号

荒川区役所 防災都市づくり部 建築指導課 管理・監察係 (荒川区役所 北庁舎 3階 2番窓口)

電話 03-3802-3111 内線2841

FAX 03-3802-0046